



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**
j39pccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D. C., diecinueve (19) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Ref. ACCIÓN DE TUTELA No. 11001-41-89-039-2021-00748-00
ACCIONANTE: LINNERYS LUZ MENDOZA BALETA.
ACCIONADA: RV INMOBILIARIA.

Procede el Despacho a resolver la acción de tutela de la referencia, una vez rituado en legal forma el trámite correspondiente.

I. ANTECEDENTES

1. Hechos

Se exponen como fundamentos de la tutela, en síntesis, que desde el año 2018 se llevó acabo un contrato de arrendamiento de inmueble para uso diferente al de vivienda urbana entre la actora y la inmobiliaria accionada, fijando un canon mensual de \$950.000.00 m/cte., por un periodo de 12 meses desde el 1° de abril del año 2018 al 31 de marzo del año 2019, sin embargo a raíz de la pandemia Covid-19 se disminuyeron las ventas en un 80%, por lo que solicitó la reducción del canon pagando un 60% del mismo, al igual que entregar definitivamente el local comercial arrendado.

Aseguro que el día 2 de julio del año 2020 se le realizó entrega del local por parte de su hija al señor David Méndez propietario del inmueble, dejando todos los servicio al día junto con el canon de arrendamiento, por cuanto las oficinas de la inmobiliaria accionada se encontraban cerradas por las restricciones establecidas por el gobierno nacional, todo lo cual se le puso de presente a esta última, empero el 11 de julio de 2020 manifestó que se debía cancelar un canon de arrendamiento como multa, desconociendo el Decreto Presidencial No. 579 del 15 de abril del año 2020.

Que para el mes de febrero de la presente anualidad en el trámite de instalación de plataforma para recibir transacciones se le informó la imposibilidad de ello por cuanto se encontraba reportada en Datacrédito por RV Inmobiliaria S.A., generando diferentes inconvenientes con entidades bancarias y de ventas por catálogo pues dicho reporte le genera restricciones económicas, de manera que nunca fue notificada de dichos reportes por parte de la accionada, por lo que el 8 de febrero remitió derecho de petición, no obstante la respuesta a su solicitud fue negativa.

2.- La Petición

Con fundamento en lo anterior, solicita la protección de sus derechos fundamentales al debido proceso, igualdad y habeas data, en consecuencia, se ordene a la accionada dar por terminado el contrato de arrendamiento de inmueble para uso diferente al de vivienda urbana entre RV INMOBILIARIA S.A., y la accionante; además sea exonerada de forma inmediata del reporte de Datacrédito

por encontrarse al día en sus pagos; sea oficiada la Superintendencia Financiera para que esta retire cualquier reporte negativo en las centrales de riesgo, así como también de existir reporte frente a sus codeudores sea absuelto y, finalmente sea absuelta de cualquier cobro ya que se encuentra cobijada por el Decreto 579 del 15 de abril del año 2020 en relación con los cánones comprendidos entre la vigencia de dicho decreto y el 30 de junio de 2020.

3.- Trámite Procesal

Una vez admitida la presente acción, se ordenó la notificación a la accionada y las vinculadas, a efectos de que ejercieran el derecho a la defensa sobre los hechos alegados, la accionada **R.V. INMOBILIARIA S.A.**, a través de su primer suplente del gerente, en síntesis, indicó que en efecto se suscribió contrato de arrendamiento con la actora quien ostentaba la calidad de arrendataria y también con la señora Ruth Gineth Páez Cañón, Elsa Ruth Cañón Núñez en calidad de coarrendatarias, el cual se prorrogó desde el 1° de abril de 2019 hasta el 31 de marzo de 2020, igualmente del 1° de abril de 2020 hasta 31 de marzo de 2021, ya que no se manifestó con una antelación a 6 meses la decisión de no prorrogar dicho contrato.

Aludió que: *“... debe decirse que el Decreto 579 de 2020 nunca se refirió a la terminación y entrega anticipada de los inmuebles arrendados, eximiendo a los arrendatarios únicamente del pago de intereses, penalidades y demás, por el incumplimiento en el pago, más no por la terminación anticipada de los contratos. Por su parte, el Decreto 797 de 2020, sí se refirió a la posibilidad de los arrendatarios de ciertos locales comerciales, no todos, de dar por terminado el contrato de arrendamiento de forma anticipada, caso en el cual debían pagar una penalidad equivalente al valor una tercera parte del valor pactado como cláusula penal o en caso de no haberse pactado, el valor equivalente a un canon de arrendamiento, siendo este el fundamento legal de dicha respuesta.”* Asimismo frente al reporte manifestó: *“como se observa en la impresión del reporte ante la central de riesgo DATACREDITO-EXPERIAN que allegó la tutelante, quien realizó el reporte no fue RV INMOBILIARIA, sino CUBRIFIANZA, empresa afianzadora y parte del grupo empresarial de aquella, quien se encuentra debidamente autorizada para efectuar el reporte, conforme a la autorización otorgada al momento de suscribir la solicitud de estudio de arrendamiento.”*

Entonces, fue ante *“...CUBRIFIANZA ...reportado el abandono del inmueble por parte de la arrendataria, reiterando que ello ocurrió por cuanto la entrega no se realizó al arrendador sino a un tercero, razón por la cual la terminación del contrato y entrega del inmueble se tramita a corte de 31 de agosto de 2020, entregándole RV INMOBILIARIA el inmueble al propietario (para cumplir sus obligaciones pactadas dentro del contrato de administración inmobiliaria con este) el día 03 de septiembre de 2020”*

Finalmente, precisó que, en la respuesta del derecho de petición radicado, le manifestó a la actora que no es posible realizar modificaciones al reporte negativo realizado ante la central de riesgo, por cuanto la cuenta del contrato de arrendamiento presenta mora en el pago de los cánones y mientras no sea normalizada dicha cuenta, el reporte no será modificado por encontrarse ajustado a la información contable.

Por su parte, **EXPERIAN COLOMBIA S.A**, indicó que una vez revisada la historia crediticia del actor, se evidencia que para el 15 de marzo del presente año el accionante no registra ninguna información respecto de obligaciones adquiridas con RV INMOBILIARIA, ya que de su historia de crédito no se muestran acreencias con tal entidad, por lo que solicitó sea denegada la acción de referencia.

Finalmente, la **CIFIN S.A.S. (TRANSUNION)** expuso que: "...Para el caso en particular, el día 15 de marzo de 2021 siendo las 12:13:23 se ha revisado el reporte de información financiera, comercial, crediticia y de servicios a nombre LINNERYS LUZ MENDOZA BALETA CC 22,742,557. En tal sentido, frente a la fuente de información RV INMOBILIARIA no se observan datos negativos, esto es que estén en mora o cumpliendo un término de permanencia (art 14 ley 1266 de 2008). Como prueba de lo anterior remitimos una impresión de dicho reporte de información comercial."

II. CONSIDERACIONES

De la Acción de Tutela

El artículo 86 de la Constitución Política de 1991 estableció que toda persona tiene acción de tutela para reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública, o contra particular frente al cual se encuentre en condiciones de subordinación. Esta acción sólo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquella se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

La acción de tutela en consecuencia es viable cuando quiera que un derecho fundamental constitucional se encuentre bajo amenaza o vulneración, situación que deberá ser demostrada o probada, por quien reclama su protección.

Problema Jurídico

En el caso objeto de análisis, el problema jurídico consiste en determinar si se han vulnerado o no los derechos fundamentales al habeas data y buen nombre de la accionante al encontrarse con reporte negativos ante las centrales de riesgo por parte de **RV INMOBILIARIA**.

Subsidiaridad.

Debe precisarse que, para aquellos eventos en que existen otros medios de defensa judicial, la jurisprudencia ha consagrado una excepción para la procedencia de la acción de tutela, como mecanismo transitorio, y se presenta cuando se ejercita para evitar un perjuicio irremediable.

Ahora, bajo ese contexto el perjuicio irremediable no es cualquier situación, ni cualquier daño, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia, en Sentencia de Tutela-956 de 2013, mediante la cual indica que no basta "*cualquier perjuicio, se requiere que éste sea grave, lo que equivale a la gran intensidad del daño o menoscabo material o moral en el haber jurídico de la persona*".

Así, pues, "[l]a gravedad obliga a basarse en la importancia que el orden jurídico concede a determinados bienes bajo su protección, de manera que la amenaza a uno de ellos es motivo de actuación oportuna y diligente por parte de las autoridades públicas. Luego no se trata de cualquier tipo de irreparabilidad, sino sólo de aquella que recae sobre un bien de gran significación para la persona, objetivamente. Y se anota la objetividad, por cuanto la gravedad debe ser determinada o determinable, so pena de caer en la indefinición jurídica, a todas luces inconveniente. La urgencia y la gravedad determinan que la acción de tutela

sea impostergradable, ya que tiene que ser adecuada para restablecer el orden social justo en toda su integridad. (Subraya fuera de texto)

Si hay postergabilidad de la acción, esta corre el riesgo de ser ineficaz por inoportuna. Se requiere una acción en el momento de la inminencia, no cuando ya haya desenlace con efectos antijurídicos. Se trata del sentido de precisión y exactitud de la medida, fundamento próximo de la eficacia de la actuación de las autoridades públicas en la conservación y restablecimiento de los derechos y garantías básicos para el equilibrio social”.

Del hábeas Data

En lo referente al derecho al buen nombre, en relación con el habeas data, tal y como lo dispone la Constitución Nacional en el artículo 15, y como lo ha interpretado la H. Corte Constitucional en sus decisiones, es el que tiene toda persona para conocer, actualizar y rectificar toda aquella información que se relacione con ella y que se recopile o almacene en Bancos de datos de entidades públicas o privadas.

Así en sentencia de la Honorable Corte Constitucional hace un estudio sobre los derechos fundamentales a la intimidad, buen nombre y habeas data, como derechos autónomos, pero que a su vez pueden verse afectados como consecuencia de la vulneración de este último así:

“(…) En lo relativo al manejo de la información, la protección del derecho al buen nombre se circunscribe a que dicha información sea cierta y veraz, esto es, que los datos contenidos en ella no sean falsos ni erróneos. Por su parte, la garantía del derecho a la intimidad hace referencia a que la información no toque aspectos que pertenecen al ámbito de privacidad mínimo que tiene la persona y que sólo a ella interesa. Finalmente, el derecho al habeas data salvaguarda lo relacionado con el conocimiento, actualización y rectificación de la información contenida en los mencionados bancos de datos.”

“El buen nombre es uno de los bienes jurídicos más importantes que integran el patrimonio moral de una persona. En este orden de ideas, el ámbito de protección de este derecho, en materia de manejo de la información crediticia y financiera, está circunscrito a la veracidad y certeza de la misma, pues la transmisión de información errónea en este campo no solo afecta la buena imagen o fama que un individuo ha construido en sociedad sino que también genera un impacto negativo en la esfera económica.”

“Es claro que si la información respectiva es falsa o errónea, no solamente se afectan los derechos a la honra y al buen nombre de la persona concernida, sino que, precisamente por el efecto multiplicador que tiene el informe negativo en las instituciones receptoras de la información incorporada al banco de datos o archivo, resulta notoriamente perjudicada en su actividad económica y en su situación patrimonial”¹.

Además, en aras de resolver si se presentó la vulneración invocada por la tutelante es imperioso observar cual es la normatividad aplicable al caso concreto, esto es, la Ley 1266 de 2008, adviértase que en lo que hace referencia a la protección de datos, la legislación Colombia ha resuelto separar su normatividad de acuerdo a las características de datos que se pretenda resguardar, es por ello, que se hace necesario resaltar que la protección general de datos personales está reglamentada

¹ Colombia, Corte Constitucional sentencia T-658/11, Magistrado Ponente: JORGE IGNACIO PRETELT CHALJUB

por la Ley estatutaria 1581 de 2012, diferente esto, a la norma en aplicación para la protección de datos financieros, aquellos que se encuentran normados en la Ley 1266 de 2008 cuyo tenor señala en su Art 13 que:

“Los datos cuyo contenido hagan referencia al tiempo de mora, tipo de cobro, estado de la cartera, y en general, aquellos datos referentes a una situación de incumplimiento de obligaciones se registrarán por un término máximo de permanencia, vencido el cual deberá ser retirada de los bancos de datos por el operador, de forma que los usuarios no puedan acceder o consultar dicha información. El término de permanencia de esta información será de cuatro (4) años contados a partir de la fecha en que sean pagadas las cuotas vencidas o sea pagada la obligación vencida”.

Respecto de lo anterior, la Corte en sentencia T-658 de 2011 estableció *“las siguientes reglas de permanencia de los datos negativos en las centrales de riesgo: (i) la caducidad del dato financiero, en caso de que la mora haya ocurrido en un lapso inferior a dos años, no podrá exceder el duplo de la mora, (ii) si el titular de la obligación cancela las cuotas o el total de la obligación vencida en un lapso que supera los dos años de mora, el término de caducidad será de cuatro años contados a partir de la fecha en que éste cumple con el pago de su obligación y, (iii) tratándose de obligaciones insolutas, el término de caducidad del reporte negativo también será de cuatro años, contado a partir de que la obligación se extinga por cualquier modo”*

Luego, conforme a lo anterior, resulta claro, que el amparo constitucional derivado del ejercicio del citado derecho, tiene lugar cuando los datos que obran en los bancos de datos y de archivos, no sean consignados en legal forma, o modificados de acuerdo a las circunstancias actuales de la persona sobre quien se circunscriben dentro del término prudencial establecido en la normatividad que rige la materia, luego de haber solicitado de manera directa a la entidad respectiva, su corrección, adición, rectificación o el conocimiento de los datos registrados.

De otra parte, debe tenerse en cuenta que, para que proceda la incorporación de datos negativos en las centrales de riesgo, se deben dar los siguientes requisitos:

“1.- Que para que la entidad financiera pueda divulgar la información relacionada con la historia crediticia de una persona, debe contar con autorización previa, escrita, clara y expresa del titular del dato. 2.- Que se le informe al titular del dato sobre el reporte de datos negativos a las centrales de información, con el fin de que este pueda ejercer sus derechos al conocimiento, rectificación y actualización de los datos, antes de que estos sean puestos en conocimiento de terceros. 3.- Que la información reportada sea veraz. 4.- Que se divulguen los datos que resulten útiles y necesarios para el cumplimiento de los objetivos que se busca obtener con la existencia de las centrales de información crediticia. 5.- Que no se incluyan datos sensibles, esto es, los que atañen a la orientación sexual, filiación política, credo religioso, etc 6. Que se respete el límite de caducidad del dato negativo, en los términos establecidos en la Jurisprudencia Constitucional, antes de que fuera expedida la Ley 1266 de 2008”².

Derecho Fundamental al buen nombre

Así mismo, la más alta corporación constitucional consideró que el derecho fundamental al buen nombre depende, necesariamente de la conducta social o de los actos públicos de las personas. Por ello, el hecho de aparecer en un banco de datos con el calificativo de *“en mora”* o con cualquier reporte que indique el

² Sentencia T-168 de 2010

incumplimiento de una obligación, responde a una situación que se origina en el manejo del crédito por parte del interesado y, por tanto, supera los límites propios de la intimidad para enmarcarse en los asuntos que resultan públicos por naturaleza.

La H. Corte Constitucional en amplia jurisprudencia ha manifestado que “(...)existen dos requisitos que deben observarse para que proceda el reporte negativo, éstos son: “(i) la veracidad y la certeza de la información; y, (ii) la necesidad de autorización expresa para el reporte del dato financiero negativo.

Frente al principio de veracidad y certeza de la información es pertinente recordar que el operador de los datos está en la obligación de verificar que la información que le suministra la fuente es cierta, actualizada, comprobable y comprensible, para proceder a emitir la novedad negativa, es decir, no puede reportar datos falsos, incompletos, parciales o fraccionados. Acerca de la importancia de acreditar la veracidad de la información por parte de la fuente junto al operador de los datos so pena de poner en duda la existencia de la obligación, por lo que dicha Corporación ha referido que:

“Han llegado a conocimiento de la Corte situaciones en las que se generó un reporte negativo con respecto a un deudor, pero éste controvierte la veracidad de la información reportada, bien porque desconoce que la obligación supuestamente insoluble haya nacido a la vida jurídica en la forma en que lo sostiene el acreedor, bien porque entiende que si bien la obligación existió, ya se ha extinguido por alguna circunstancia que no es aceptada por quien fuera el titular de dicho crédito. En tales casos la Corte ha considerado que no se cumple de manera satisfactoria el criterio de veracidad, por lo que no resulta procedente mantener el reporte, junto con sus efectos negativos, mientras no se dilucide con toda claridad si en efecto la obligación existe y se encuentra pendiente de pago en la forma en que lo entiende el acreedor”

Lo anterior se traduce en que la fuente debe acreditar la existencia de la obligación con base en los respectivos soportes pues “Sí no se demuestran o no se tienen los soportes, la obligación se concluye como inexistente o, en el mejor de los casos, se tornaría como una obligación natural ante la imposibilidad de obtener el recaudo forzoso”. En desarrollo del segundo requisito, **debe existir autorización expresa, previa, clara, escrita, concreta y libremente otorgada por el titular del dato**, esto con el fin de permitirle ejercer efectivamente su garantía al habeas data, la cual se traduce en la posibilidad de conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recopilado sobre él en las centrales de riesgo. De lo contrario, se vulneraría su derecho a la autodeterminación informática porque no tendría control sobre la información personal, financiera y crediticia que circularía respecto de él en las bases de datos públicas y privadas.

De la procedencia de la acción de tutela para dirimir controversias surgidas con ocasión del contrato. Del principio de subsidiaridad del amparo constitucional

Es del caso traer a colación lo reiterado jurisprudencialmente por la H. Corte Constitucional en donde preciso que: “Ahora bien, en tratándose de controversias relacionadas con contratos contractuales, este Tribunal ha sostenido que dichos conflictos, en principio, deben ser resueltos ante la jurisdicción ordinaria civil, en tanto el legislador previó la posibilidad de acudir a varios procesos judiciales para solucionarlos, los cuales se encuentran básicamente previstos en el Código General del Proceso vinculados con el tipo de controversia originada de la relación de aseguramiento[28]. Ellos se caracterizan por contemplar instrumentos y herramientas para que los interesados tengan la oportunidad de reclamar sus derechos y, si es del caso, formular oposiciones frente a las actuaciones de las

partes involucradas en el negocio jurídico objeto de la litis. Por lo demás, en dichas vías se otorgan amplias oportunidades para solicitar o controvertir pruebas y si se considera necesario interponer recursos.”

Caso Concreto

Descendiendo al *sub examine*, y con orientación en la jurisprudencia que viene de memorarse, aflora la improcedencia del amparo constitucional invocado, por las razones que pasan a verse:

En primera medida frente a los reproches al reconocimiento o indulto de las obligaciones contraídas con la inmobiliaria accionada con ocasión a la terminación de un contrato de arrendamiento de bien inmueble –local comercial- en donde la accionante ostentaba la calidad de arrendataria, resulta claro que la accionante cuenta con otro medio de defensa judicial como es el de acudir ante la jurisdicción ordinaria mediante un proceso verbal declarativo, vía idónea para reclamar lo solicitado en sede constitucional, esto es, definir las condiciones contractuales, es decir, un tema eminentemente contractual, máxime cuando no se advierte ser un sujeto de especial protección que imponga la procedencia excepción de esta acción, tal y como se dejó sentado en la cita jurisprudencial.

En efecto, se tiene que la súplica radica en obtener por parte del Juez Constitucional una decisión referente a una relación contractual, esto es, la terminación anticipada de un contrato de arrendamiento comercial, por lo que es el juez ordinario quien para el caso debe analizar la controversia y, es que no resulta insuficiente que se alegue la vulneración de un derecho fundamental, para el caso el Habeas Data o Buen Nombre, para acceder a la protección por vía de tutela, ya que *" en materia del amparo tutelar, que la jurisdicción constitucional debe pronunciarse sobre **controversias de orden estrictamente constitucional**; por lo tanto, **resultan ajenas a la misma las discusiones que surjan respecto del derecho...**, cuando el mismo es de índole económica, en tanto que las discusiones de orden legal escapan a ese radio de acción de garantías superiores, pues las mismas presentan unos instrumentos procesales propios para su trámite y resolución"*³.

Debe recordársele a la accionante que la acción de tutela es una herramienta excepcional, que no tiene la función ni la finalidad de desplazar a los jueces ordinarios y legalmente facultados para dirimir las controversias asignadas por la ley. Tampoco puede erigirse en instrumento supletorio para revivir oportunidades, ampliar términos procesales o sustituir los procedimientos legalmente establecidos, como tampoco para crear instancias adicionales a las existentes.

Ahora bien, frente a la protección al Hábeas Data, debe decirse que no existe reporte negativo acaecido por parte de la accionada, el cual se encuentre en cabeza de la tutelante sobre cualquier obligación o producto cuyo acreedor sea **RV INMOBILIARIA**, por lo que se torna improcedente la protección de este derecho fundamental.

Lo anterior se concluye teniendo en cuenta las pruebas allegadas a la presente acción constitucional donde claramente se puede verificar: i) que de los informes rendidos en la presente acción tuitiva se establece claramente que tanto EXPERIAN COLOMBIA S.A., como TRANSUNION aseveran contundentemente que la accionante no cuenta con reporte negativo, esto es, que no registra ninguna

³ Sentencia T-114 de 2013

ACCIÓN DE TUTELA No. 11001-41-89-039-2021-00748-00

información en mora respecto de obligaciones u acreencias adquiridas con **RV INMOBILIARIA** conforme se evidencia en su historia de crédito.

Luego entonces, se torna improcedente la solicitud de retiro de la información teniendo en cuenta que en las centrales de información crediticia ratificaron la inexistencia de reporte negativo generado a nombre de la actora por parte de la sociedad accionada.

Bajo ese horizonte, el Despacho encuentra que ninguna de las peticiones invocadas por la accionante esta llamada a prosperar como ya quedó puntualizado, al tratarse de un tema contractual y, que en las centrales de información crediticia ratificaron la inexistencia de reporte negativo generado a nombre de la actora por parte de la compañía accionada.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR el amparo constitucional solicitado por la señora **LINNERYS LUZ MENDOZA BALETA** por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: En los términos del artículo 30 del Decreto 2591 de 1991 notifíquese esta providencia en forma telegráfica o por cualquier medio expedito a las partes.

TERCERO: La presente decisión podrá ser impugnada, dentro de los tres días siguientes a su notificación en los términos del artículo 31 del decreto 2591 de 1991. Si esta providencia no fue impugnada en tiempo oportuno, envíese la actuación a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,

Firmado Por:

CRISTHIAN CAMILO MONTOYA CARDENAS
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 39 COMPETENCIA MÚLTIPLE BOGOTÁ

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

a3825ca490a19d05351305e1c05fedc3ab468703171f073331b6c181449f7d9a

Documento generado en 18/03/2021 06:41:46 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>